

4-1. 基準地変動率順位（プラス・横ばい）〈住宅地〉

（単位：円／㎡、％）

順位	昨年順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成27年標準価格	平成26年標準価格	平成27年変動率	平成26年変動率	変動の主な要因
1	1	大分（県）- 12	金池南2丁目2892番5 「金池南2-4-21」	151,000	148,000	2.0	2.1	区画整理事業施行中の大分駅南の一般住宅地域。4月に大分駅ビルが開業するなど、住環境や利便性が飛躍的に向上しており、マンションや賃貸需要が強く、地価は上昇基調が続いている。
2	-	大分（県）- 4	富士見が丘西1丁目1245番262 「富士見が丘西1-25-12」	29,000	29,000	0.0	△ 1.7	大分市南西部の大規模な一般住宅地域。近年の地価下落により、近隣の団地に比べ値頃感があり、需要が回復してきている。
2	3	大分（県）- 13	大字市字迫752番146	45,000	45,000	0.0	0.0	国道210号沿線を中心とした大分川以南の分譲住宅地域。わさだタウン周辺地域における商業集積の進捗に伴い、生活利便性が向上しており、価格調整が進んだことで、居住環境及び住宅団地としての品等と価格水準が均衡し、地価は安定的に推移している。
2	-	大分（県）- 20	大字光吉字仏ノ迫1456番77	46,900	46,900	0.0	△ 0.6	大分市南部郊外の大規模な一般住宅地域。住宅地域としての熟成度が高く、近年当該地域周辺の幹線道路沿いの地域における商業集積が進み、日常生活上の利便性も向上しており、住宅地需要の回復に伴い、地価は安定的に推移している。
2	-	大分（県）- 28	萩原1丁目313番2 「萩原1-16-8」	58,600	58,600	0.0	△ 0.7	大分市東部の一般住宅地域。熟成した住宅地域であり、大分市中心商業地域の近郊に位置する地理的位置の優位性とも相俟って、近年住宅地需要は回復傾向にあり、地価は安定的に推移している。
2	-	大分（県）- 31	牧2丁目163番 「牧2-5-4」	64,200	64,200	0.0	△ 0.5	大分市東部の区画整理された一般住宅地域。熟成した住宅地域であり、大分市中心商業地域の近郊に位置する地理的位置の優位性とも相俟って、近年住宅地需要は回復傾向にあり、地価は安定的に推移している。
2	2	大分（県）- 33	にじが丘2丁目11番7	84,800	84,800	0.0	0.2	大分市北西部の中心部に近い高台の一般住宅地域。住宅地として選好性が高い地域であり、周辺で宅地開発も活発で、地価は安定的に推移している。
2	-	大分（県）- 39	大字寒田字小迫1066番54	46,400	46,400	0.0	△ 0.6	大分市南部郊外の大規模な一般住宅地域。住宅地域としての熟成度が高く、近年当該地域周辺の幹線道路沿いの地域における商業集積が進み、日常生活上の利便性も向上しており、住宅地需要の回復に伴い、地価は安定的に推移している。
2	3	大分（県）- 49	大字田尻字南ノ迫1045番105	40,700	40,700	0.0	0.0	大分市南西部の大規模な一般住宅地域。周辺で新規の宅地分譲も見られるほか、当該地域周辺に開発された大規模商業施設等の影響により、日常生活上の利便性は向上しており、地価は安定的に推移している。
2	3	大分（県）- 50	大字上宗方字小迫918番4	44,000	44,000	0.0	0.0	国道210号沿線を中心とした大分川以南の分譲住宅地域。わさだタウン周辺地域における商業集積の進捗に伴い、生活利便性が向上しており、価格調整が進んだことで、居住環境及び住宅団地としての品等と価格水準が均衡し、地価は安定的に推移している。
2	3	別府（県）- 6	石垣西6丁目1789番1 「石垣西6-3-34」	60,000	60,000	0.0	0.0	区画整理事業が施行され、街区・街路が整然と整備された別府市内の代表的な一般住宅地域。これまでの地価下落による相対的な割高感が解消され、新築住宅も増えており、地価は安定的に推移している。
2	3	佐伯（県）- 10	弥生大字井崎字桑園1016番2	21,500	21,500	0.0	0.0	旧弥生町の中心部近郊の生活利便性に優れた国道10号背後の住宅地域。佐伯ICにも近く利便性に優れており、周辺には新規の分譲地も開発されており、旧佐伯市に比べ割安感があり、地価は安定的に推移している。
2	-	佐伯（県）- 12	弥生大字尺間字前田791番1外	5,000	5,000	0.0	△ 1.0	旧弥生町の国道10号背後の農家住宅地域。旧弥生町において価格水準が低位であり、需給は概ね安定的に推移している。
2	3	佐伯（県）- 13	弥生大字江良字老ノ砂田1912番5外	11,600	11,600	0.0	0.0	旧弥生町中心部の南部近郊に位置する国道10号背後の住宅地域。国道バイパスの開通により佐伯ICや市中心部へのアクセスが改善されるなど住環境及び生活利便性が向上し、地価は安定的に推移している。
2	-	臼杵（県）- 2	大字市浜字本田川177番15	33,000	33,000	0.0	△ 0.6	臼杵市郊外の丘陵地に位置する一般住宅地域。津波災害への懸念から高台への需要が高まり、ミニ開発等の増加で不動産市場は回復しており、地価需要が回復してきている。
2	3	宇佐（県）- 2	大字樋田字浦51番2	16,200	16,200	0.0	0.0	宇佐市中心部近郊の一般住宅地域。官公庁や店舗にも近く利便性に優れており、周辺では宅地開発も進んでいる。またこれまでの地価下落により値頃感があり、地価は安定的に推移している。
2	3	由布（県）- 3	湯布院町川上字下新町849番10	30,000	30,000	0.0	0.0	旧湯布院町中心市街地の外縁部に位置する一般住宅地域。店舗等が立地する県道別府湯布院線に近く、生活利便性が高いことから、土地需要は堅調で、地価は安定的に推移している。
2	3	日出（県）- 1	宇岡ノ辻361番48	29,500	29,500	0.0	0.0	日出町中心部の西方近郊に位置する一般住宅地域。居住環境、生活利便性が良好なため、隣接市と比べると割安感があり、地価は安定的に推移している。

4-2. 基準地変動率順位（マイナス）〈住宅地〉

(単位：円/㎡、%)

順位	昨年順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成27年標準価格	平成26年標準価格	平成27年変動率	平成26年変動率	変動の主な要因
1	3	国東(県)-5	国東町鶴川字井ノ上1430番1	12,900	13,400	△3.7	△4.3	旧国東町中心部近郊の一般住宅地域。旧安岐町・武蔵町等の分譲地と比較して利便性が劣り、他の地域との相対的比較において割高感があるため、不動産取引市場における競争力が弱く、需要は低迷している。
2	—	臼杵(県)-1	大字海添字本丁60番13	39,000	40,500	△3.7	△2.9	臼杵市の中心部周辺の一般住宅地域。中心部への接近性が良好な市街地南東部の旧来からの住宅地域ではあるが、津波災害への懸念で、需要が減退している。
3	10	九重(県)-1	大字野上字寺田1293番4	7,900	8,200	△3.7	△3.5	九重町の中心部近郊に位置し、一般住宅、農家住宅が混在する既存住宅地域。過疎化の進行のほか、地域内の高齢化率の上昇等の影響により、住宅需要は減退している。
4	—	大分(県)-29	大津町1丁目178番	54,500	56,500	△3.5	△2.6	大分市中心市街地の東部近郊の住宅地域。中心部への接近性は比較的良好であるが、工業地域に近いため選好性が劣り、住宅需要が減退している。
5	6	姫島(県)-1	字松原2148番1	14,700	15,200	△3.3	△3.8	村中心部の姫島港背後の住宅地域。過疎化の進行のほか、地域内の高齢化率の上昇等の影響により、住宅需要は減退している。
6	—	大分(県)-32	公園通り1丁目10番16	51,300	53,000	△3.2	△1.9	大分市南東部郊外に所在する大規模住宅団地。環境の良い住宅団地ではあるが、周辺分譲地との比較ではやや割高感があり、開発業者による販売が終了した後は、ハウスメーカーが安値で販売しており、市内の分譲地の供給過剰傾向とも相俟って、当該地域における住宅需要は減退している。
7	—	豊後高田(県)-1	玉津字吹上ゲ1672番2	12,400	12,800	△3.1	△3.0	豊後高田市の中心部周辺の住宅地域。周辺部で市の定住促進団地が販売され、低位な価格設定で売れ行きも好調なため、当該地域の住宅需要は減退している。
8	—	日田(県)-4	大字十二町字大縄手520番8	34,700	35,800	△3.1	△3.2	日田市西部郊外に位置する住宅地域。街区整備が進んでおらず、街路網も貧弱なことから農地等も多く残存しており、住宅地としての選好性が低く、住宅需要も減少している。
9	—	豊後大野(県)-8	緒方町上自在字宮ノ下400番2外	6,400	6,600	△3.0	△2.9	豊後大野市の郊外に位置する農家集落地域と一般住宅が混在する地域。旧緒方町の中心部に比較的近く、利便性は概ね良好ではあるが、過疎化、高齢化の進行により、住宅需要は減退している。
10	—	姫島(県)-2	字堂ノ下867番	8,050	8,300	△3.0	△3.5	姫島の西端に位置する漁港そばの住宅地域。過疎化の進行のほか、地域内の高齢化率の上昇等の影響により、住宅需要は減退している。